

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Tommilankatu 27 / Satakunnantie 100, Kähäri

Tämä esiselvitys koskee yksityisen tontinhaltijan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksella tavoitellaan käyttötarkoituksen muuttamista liike- ja toimistokäytöstä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Aloitteeseen liittyvissä suunnitelmissa on rakennusoikeutta 9200–10600 k-m². Hankkeen riskeinä ja haasteina on liiketilan väheneminen, puuston määrän väheneminen tontilla ja asumisen sijoittaminen vilkasliikenteelliselle liikennemelualueelle. Purettavaksi ehdotettu päiväkotirakennus on ympäristöllisesti arvokas ja osa toisen maailmansodan jälkeen perustettua asevelikylää Karjalaiskylää. Lisäksi ympäristön muuttuminen voi aiheuttaa vastustusta naapuruston pientalon- teilta. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin täydennysrakentamistavoitteeseen. Tällä on vaikutusta Satakunnantien varren yhdyskuntarakenteeseen tiivistävästi. Hanke aiheuttaa kaupungille vähäisiä katu- aluejärjestelyjen investointitarpeita. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita sijoittumalla yleiskaavaehdotuksen tiivistyvän kestävästä kaupunkirakenteen vyöhykkeelle ja joukkoliikenteen laatuikäytävän sekä pyöräilyn pääverkoston yhteyteen.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Suunnitelmaa kehittäessä tulee varmistua viherkertoimen toteutumisesta ja alueelle tulee jäädä riittävästi maanvaraista pihaa, jossa voi kasvaa puita. Alue on nykyisellään osa metsäverkoston selvityksen alueellista yhteyttä ja tontilla sijaitsee puustoinen tukialue. Suunnittelussa tulee myös ratkaista jalankulun järjestäminen ja liikenteen toimivuus Satakunnantien risteyksessä, joka on jo nyt haasteellinen. Tommilankadun päiväkodin rakennus on voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 rakennussuojelukohde. Yleiskaavaehdotukseen 2029 arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden rajaus on päivitetty siten, että suunnittelualue jää rajauksen ulkopuolelle. Rakennuksen suojelutarve tulee selvittää valmistelun yhteydessä. Kaavamuutoksessa on tehtävä mahdolliseksi myös liiketilojen sijoittuminen osaksi kokonaisuutta.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaatavuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaatavuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

M-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tärinä, liikenne, hulevedet, rakennushistoriaselvitys, luontoarvot, pilaantunut maa, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaavat asemakaavapäällikkö Anri Linden, aluearkkitehti Anna-Leena Jokitalo ja kaavoitusarkkitehti Sofia Korte. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus